LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Nouvelle-Écosse[1]

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2016

Le taux d'inoccupation global*...

EST DESCENDU à

3,0 %

- En dessous province
- Semblable province
- Au-dessus province

Le loyer moyen est de*...

947 $

A AUGMENTÉ de 1,7%

- En dessous province
- Semblable province
- Au-dessus province

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE *(selon le nombre de chambres)*

Studios	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres ou plus
2,6 %	2,9 %	3,1 %	3,4 %
Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation
724 $ Loyer moyen	819 $ Loyer moyen	1 008 $ Loyer moyen	1 254 $ Loyer moyen

« Une hausse marquée de l'immigration internationale et la croissance plus lente de l'offre locative ont fait baisser le taux d'inoccupation de la province ».

Katelyn MacLeod
Analyste de marché

*Chaque année, à l'automne, la SCHL recueille des données sur les marchés locatifs primaire et secondaire. Les données présentées portent uniquement sur le marché locatif primaire, qui comprend les immeubles d'appartements d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs. Les logements du marché locatif secondaire sont les logements qui sont offerts en location, mais qui n'ont pas été construits expressément pour le marché locatif, par exemple les copropriétés louées. Sur le marché primaire, les taux d'inoccupation et les loyers sont calculés en incluant tous les immeubles de l'enquête, tandis que les augmentations de loyer sont calculées uniquement à partir des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente.

[1] L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus.
Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Canada

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

SCHL CMHC

Faits saillants

- La forte croissance de la migration internationale a intensifié la demande sur le marché locatif.
- Le taux d'inoccupation global a régressé dans toutes les régions de la province, à l'exception de l'agglomération de Cape Breton.
- Le loyer moyen des appartements de deux chambres a poursuivi sa légère progression.

L'activité est toujours forte sur le marché locatif de la Nouvelle-Écosse

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs[1] réalisée en octobre, le taux d'inoccupation a diminué pour une troisième année de suite en Nouvelle-Écosse : il est descendu de 3,8 % en octobre 2015 à 3,0 % au même mois cette année. Cette baisse est soutenue par une hausse de la demande sur le marché locatif et, plus particulièrement, dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax.

L'augmentation de la migration internationale continue d'alimenter la demande de logements locatifs

En Nouvelle-Écosse, le nombre d'habitants a progressé de 0,6 % en 2016 et s'élève à 949 501[2]. Cette hausse est entièrement attribuable à la migration puisque le taux d'accroissement naturel est toujours négatif dans la province. Le bilan migratoire interprovincial demeure lui aussi négatif. En revanche, 5 389 immigrants se sont installés en Nouvelle-Écosse entre le 1er juillet 2015 et le 30 juin 2016; c'est le double du total de l'année précédente[3]. Dans ce groupe, 82 % ont choisi de s'établir dans la RMR de Halifax, près de 4 % ont opté pour Cape Breton et le reste s'est réparti dans les autres régions de la province. Au cours des deux dernières années, plus de 1 500 unités sont venues enrichir l'offre sur le marché locatif. En octobre 2016, par contre, l'univers des logements locatifs n'a augmenté que de 476 unités. La progression de la demande a donc facilement dépassé celle de l'offre.

Malgré cette croissance démographique, la population active de la Nouvelle-Écosse tend toujours à la baisse, si bien qu'en octobre 2016 elle s'est chiffrée à 481 100 après correction des variations saisonnières. De plus, les niveaux mensuels de l'emploi depuis le début de l'année continuent de diminuer dans la province[4]. Malgré tout, la rémunération hebdomadaire moyenne est en hausse depuis janvier, ce qui contribue à compenser la stagnation des niveaux de l'emploi.

La RMR de Halifax est à l'origine de la baisse du taux d'inoccupation

La croissance de la demande sur le marché locatif, attribuable à la migration internationale, ainsi que la forte activité de la génération du millénaire et des baby-boomers ont contribué au repli du taux d'inoccupation global dans la RMR de Halifax, qui est passé de 3,4 % en octobre 2015, à 2,6 %, un an plus tard. Comme 85 % des logements locatifs de la province se trouvent à Halifax, la baisse enregistrée dans la RMR a eu une grande incidence sur la diminution provinciale. Le taux d'inoccupation a également régressé à Truro et à Kentville, pour se situer à 3,6 % et 4,8 %, respectivement. Il a par contre augmenté de nouveau à Cape Breton pour atteindre 6,0 %.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Les loyers varient considérablement d'une région à l'autre de la province

En Nouvelle-Écosse, le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est élevé à 1 008 $ en octobre 2016, alors qu'il était de 992 $ un an plus tôt. Il a légèrement augmenté (de 15 $) dans la RMR de Halifax et s'est fixé à 1 063 $. Sa progression d'une année sur l'autre a été plus rapide à East Hants et à Kentville, où il a atteint 909 $ et 759 $, respectivement.

---

[2] L'Enquête porte sur les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements locatifs.
[3] Statistique Canada, CANSIM, *Tableau 051-0001 – Estimations de la population*, période du 1er juillet 2015 au 30 juin 2016.
[4] Citoyenneté et Immigration Canada.
[5] Statistique Canada, CANSIM, Tableau 282-0087 – *Enquête sur la population active, estimations selon le sexe et le groupe d'âge.*

Cape Breton
New Glasgow
Truro
East Hants
Kentville
Kings, Subd. A
West Hants
Halifax
Chester
Queens
Lunenburg
Yarmouth
Région métropolitaine de recensement
Agglomération de recensement
Subdivision de recensement
0
80
160
km
N

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres - Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)	2,5	1,6	2,8	2,5	3,9	2,7	3,8	3,3	3,4	2,6
Cape Breton (AR)	**	**	7,4	7,8	3,3	5,5	4,5	**	4,2	6,0
Ville de Sydney	**	5,6	**	**	3,2	5,7	5,0	**	4,2	6,1
Reste de l'AR	**	**	**	5,6	3,6	5,2	**	**	4,1	5,7
East Hants (MD)	**	**	3,1	4,7	4,5	2,1	**	**	3,9	2,6
Kentville (AR)	**	**	5,3	4,5	5,6	4,7	**	7,6	5,7	4,8
Kings, Subd. A (SC)	-	-	**	6,0	2,9	2,8	**	**	3,2	3,0
New Glasgow (AR)	14,4	16,5	11,5	11,4	8,1	7,9	**	**	9,5	9,4
Queens (RGM)	**	**	**	**	**	**	-	-	14,9	**
Truro (AR)	5,8	**	6,1	3,7	5,8	3,7	**	4,3	5,8	3,6
N.-É., centres de 10 000+	**3,0**	**2,6**	**3,3**	**2,9**	**4,2**	**3,1**	**3,8**	**3,4**	**3,8**	**3,0**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)	731	758	833	845	1 048	1 063	1 295	1 288	974	987
Cape Breton (AR)	553	562	601	612	749	739	1 074	950	727	697
Ville de Sydney	559	565	621	631	761	763	1 103	964	747	714
Reste de l'AR	497	525	556	560	722	691	**	**	674	653
East Hants (MD)	**	**	650	675	836	909	847	884	793	848
Kentville (AR)	531	538	552	577	695	759	728	796	659	717
Kings, Subd. A (SC)	-	-	628	606	728	735	**	**	722	728
New Glasgow (AR)	489	475	555	585	692	710	831	888	642	663
Queens (RGM)	**	**	599	588	562	602	-	-	578	589
Truro (AR)	498	525	633	639	805	816	855	882	749	761
N.-É., centres de 10 000+	**702**	**724**	**807**	**819**	**992**	**1 008**	**1 262**	**1 254**	**934**	**947**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)	2 714	2 582	16 166	16 129	22 687	23 143	3 668	3 752	45 235	45 606
Cape Breton (AR)	146	144	446	455	1 171	1 160	128	125	1 891	1 884
Ville de Sydney	135	133	318	323	807	795	111	108	1 371	1 359
Reste de l'AR	11	11	128	132	364	365	17	17	520	525
East Hants (MD)	3	3	88	92	265	285	20	20	376	400
Kentville (AR)	44	44	369	364	954	1 055	48	45	1 415	1 508
Kings, Subd. A (SC)	0	0	16	15	132	133	8	8	156	156
New Glasgow (AR)	85	81	340	317	756	783	30	36	1 211	1 217
Queens (RGM)	6	6	72	72	47	47	0	0	125	125
Truro (AR)	114	105	765	762	1 762	1 764	127	129	2 768	2 760
N.-É., centres de 10 000+	**3 118**	**2 971**	**18 305**	**18 249**	**27 822**	**28 416**	**4 038**	**4 123**	**53 283**	**53 759**

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)	3,4 b	2,6 a	3,8 a	3,4 a	5,0 a	3,8 a	4,9 b	4,6 b	4,5 a	3,7 a
Cape Breton (AR)	**	**	7,4 c	9,9 c	3,5 c	6,4 c	5,2 d	**	4,4 b	7,2 b
Ville de Sydney	**	**	**	**	3,4 c	**	5,7 d	**	4,4 c	7,1 c
Reste de l'AR	**	**	**	7,5 c	3,6 d	6,4 b	**	**	4,1 c	7,2 b
East Hants (MD)	**	**	3,1 d	4,7 c	4,5 d	2,1 b	**	**	3,9 c	2,6 b
Kentville (AR)	**	**	5,3 c	5,3 d	5,6 b	5,2 b	**	10,2 d	5,7 b	5,4 b
Kings, Subd. A (SC)	-	-	**	6,0 d	2,9 b	3,6 d	**	**	3,2 b	3,7 c
New Glasgow (AR)	14,4 d	18,0 d	11,8 d	13,6 d	8,6 b	8,6 b	**	**	9,9 d	10,5 c
Queens (RGM)	**	**	**	**	**	**	-	-	14,9 d	**
Truro (AR)	5,8 d	**	6,3 c	3,7 c	5,9 b	3,7 a	**	4,3 d	5,9 b	3,6 a
N.-É., centres de 10 000+	**3,8 b**	**3,5 b**	**4,2 a**	**3,8 a**	**5,1 a**	**4,1 a**	**4,8 b**	**4,6 b**	**4,7 a**	**4,0 a**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée[1] selon le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16	oct.14 à oct.15	oct.15 à oct.16
Halifax (RMR)	1,7 c	3,3 d	2,2 a	2,5 a	1,7 a	1,4 a	1,4 a	1,6 a	2,1 a	1,8 a
Cape Breton (AR)	++	++	**	++	2,4 c	++	++	4,6 d	2,5 c	++
Ville de Sydney	++	++	++	++	2,0 c	++	++	4,7 d	2,2 c	++
Reste de l'AR	++	**	2,9 c	**	3,1 d	**	**	**	3,2 d	**
East Hants (MD)	**	**	1,9 c	1,0 a	0,9 d	1,2 a	**	++	1,3 a	0,7 b
Kentville (AR)	++	2,2 c	++	2,8 c	1,6 b	2,7 c	++	5,5 d	1,3 a	2,9 b
Kings, Subd. A (SC)	-	-	6,1 b	-3,6 a	1,3 a	2,4 a	**	**	1,9 c	1,9 c
New Glasgow (AR)	**	**	**	3,8 c	3,3 d	++	**	++	3,8 c	++
Queens (RGM)	**	**	**	**	-0,8 d	++	-	-	5,1 d	-3,6 d
Truro (AR)	2,1 c	++	1,4 a	++	0,7 b	1,1 a	++	5,7 d	0,7 a	1,2 a
N.-É., centres de 10 000+	**1,9**	**3,1**	**2,1**	**2,3**	**1,7**	**1,4**	**1,5**	**1,7**	**2,1**	**1,7**

[1]La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

1.1.6 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
Nouvelle-Écosse

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)	s.o.	27,6	s.o.	24,0	s.o.	23,3	s.o.	26,0	s.o.	24,0
Cape Breton (AR)	s.o.	**	s.o.	24,3	s.o.	19,7	s.o.	**	s.o.	23,5
Ville de Sydney	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	26,1
Reste de l'AR	s.o.	**	s.o.	17,8	s.o.	15,9	s.o.	**	s.o.	16,9
East Hants (MD)	s.o.	**	s.o.	34,1	s.o.	27,2	s.o.	**	s.o.	28,2
Kentville (AR)	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	19,6	s.o.	**	s.o.	21,4
Kings, Subd. A (SC)	s.o.	-	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
New Glasgow (AR)	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	36,0
Queens (RGM)	s.o.	**	s.o.	22,6	s.o.	**	s.o.	-	s.o.	54,8
Truro (AR)	s.o.	**	s.o.	21,0	s.o.	23,6	s.o.	**	s.o.	22,3
N.-É., centres de 10 000+	**s.o.**	**28,0**	**s.o.**	**24,2**	**s.o.**	**23,5**	**s.o.**	**26,1**	**s.o.**	**24,2**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) Nouvelle-Écosse - octobre 2016

Secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)	s.o.	3,8	3,4	2,6

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

4.1.2 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location et des appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] selon le nombre de chambres à coucher Nouvelle-Écosse - octobre 2016

Secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	Loyer	App. visés par l'ELL[1]	Loyer	App. visés par l'ELL[1]	Loyer	App. visés par l'ELL[1]	Loyer	App. visés par l'ELL[1]
Halifax (RMR)	**	758	1 070	845	1 434	1 063	**	1 288

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location selon le nombre de chambres à coucher Nouvelle-Écosse - octobre 2016

Secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)	**	**	**	1 070	**	1 434	**	**	**	1 347

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation Appartements en copropriété Nouvelle-Écosse - octobre 2016

Secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location[1]		Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location		Taux d'inoccupation	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)	s.o.	9 300	s.o.	2 532	s.o.	27,2	s.o.	3,8

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

5.1 Loyer moyen ($) des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Nouvelle-Écosse - octobre 2016

	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous le log.	
	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)										
Logements individuels	**	**	**	**	996	941	**	1 170	**	1 089
Jumelés, logements en rangée et duplex	**	**	**	824	978	**	1 019	1 049	982	1 019
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**	**	**	817	**	**	**	846	**
Tous les types de logement	**	**	**	**	951	**	1 168	1 095	1 059	1 114

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

5.2 Nombre estimatifs de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1] selon le type de logement Nouvelle-Écosse - octobre 2016

	Nombre estimatif de ménages occupant des autres logements locatifs du marché secondaire[1]	
	oct.15	oct.16
Halifax (RMR)		
Logements individuels	5 432	5 381
Jumelés, logements en rangée et duplex	7 237	**
Autres (logements accessoires, surtout)	**	**
Tous les types de logement	14 961	15 083

[1]Sont exclus des données sur les logements locatifs du marché secondaire : appartements situés dans des immeubles d'au moins trois unités construits expressément pour le marché locatif, appartements en copropriété, unités se trouvant dans des établissements institutionnels, habitations dont le type était impossible à déterminer durant l'Enquête.

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

METHODE DE L'ENQUETE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'ELL permet d'obtenir des données sur les loyers du marché, les logements disponibles, le roulement des locataires et les logements vacants pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité, les taux de roulement et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure est utilisée pour estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet que les changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) pourraient avoir sur la variation des loyers et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations de la variation en pourcentage des loyers sont diffusées dans tous les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (RMR). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

METHODE DE L'ENQUETE SUR LE MARCHE LOCATIF SECONDAIRE

À la fin de l'été et au début de l'automne, la SCHL mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui sont offerts en location mais ne sont pas visés par l'ELL : maisons individuelles, maisons jumelées (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements), maisons en rangée en propriété absolue, appartements dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés), appartements accessoires (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation), logements en copropriété (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements), appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines RMR. Elle comporte deux volets :

- L'Enquête auprès des ménages sur les loyers, menée auprès de tous les ménages pour recueillir des données sur les loyers dans les RMR suivantes : Abbotsford-Mission, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Hamilton, Kelowna, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, St. Catharines-Niagara, St. John's, Toronto, Vancouver, Victoria, Windsor et Winnipeg.
- L'Enquête sur les appartements en copropriété, visant à recueillir de l'information sur les taux d'inoccupation et les loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Halifax, Hamilton, Kelowna, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg.

Ces deux enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les appartements en copropriété, les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les deux enquêtes ont lieu à la fin de l'été et au début de l'automne, et leurs résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation).

Chaque année, la SCHL revoit la méthode d'estimation utilisée dans le cadre de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, ce qui peut entraîner des changements aux estimations déjà publiées. Toutes les données statistiques figurant dans le présent rapport sont conformes à la nouvelle méthode d'estimation.

FIABILITE DES DONNEES DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS (ELL) ET DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE (EMLS)

La SCHL ne publie aucun chiffre estimatif (taux d'inoccupation ou loyer moyen, par exemple) dont le degré de fiabilité est jugé trop faible ou dont la diffusion contreviendrait aux règles établies en matière de confidentialité. De façon générale, la décision de publier une estimation est fondée sur le degré de fiabilité statistique, qui est mesuré au moyen du coefficient de variation (c.v.). Le c.v. d'une donnée estimative correspond au rapport entre l'écart-type et la donnée estimative; il s'exprime en pourcentage. Par exemple, si $\bar{x}$ représente le loyer moyen des appartements d'une chambre dans une RMR donnée et que $\sigma_{\bar{x}}$ représente son écart-type, le coefficient de variation s'obtient alors selon la formule suivante : $CV = \frac{\sigma_{\bar{x}}}{\bar{x}}$.

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

Codes indiquant le degré de fiabilité statistique des proportions

La SCHL utilise le c.v., le taux d'échantillonnage et la taille de l'univers pour déterminer si les proportions, c'est-à-dire les données exprimées en pourcentage (taux d'inoccupation, de disponibilité et de roulement), sont suffisamment fiables pour être publiées. Les codes suivants servent à indiquer le degré de fiabilité des proportions :

a – Excellent
b – Très bon
c – Bon
d – Passable (utiliser avec prudence)
** – Faible – Donnée supprimée
++ – La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- – Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
s.o. – Sans objet

Les deux tableaux ci-dessous indiquent le degré de fiabilité des proportions :

Si la proportion est égale à zéro (0) et le taux d'échantillonnage est inférieur à 100 %, on évalue le degré de fiabilité des données comme suit :

Taux d'échantillonnage (%)

Nombre d'immeubles dans l'univers	(0,20]*	(20,40]	(40,60]	(60,80]	(80,100)
3 – 10	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
11 – 20	Faible	Passable	Passable	Passable	Bon
21 – 40	Faible	Passable	Passable	Bon	Très bon
41 – 80	Faible	Passable	Bon	Bon	Très bon
81+	Faible	Bon	Bon	Très bon	Très bon

* (0-20] signifie que le taux d'échantillonnage est supérieur à 0 % mais inférieur ou égal à 20 %; les autres données sont présentées sur le même modèle.

Dans les autres cas, on utilise le tableau suivant pour déterminer le degré de fiabilité des proportions :

Coefficient de variation (%)

Taux d'inoccupation	0	(0,5]	(5,10]	(10,16.5]	(16.5,33.3]	(33.3,50]	50+
(0,0.75]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Très bon
(0.75,1.5]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Fair Passable	Faible
(1.5,3]	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible
(3,6]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Passable	Faible	Faible
(6,10]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible	Faible
(10,15]	Excellent	Excellent	Bon	Passable	Faible	Faible	Faible
(15,30]	Excellent	Excellent	Passable	Faible	Faible	Faible	Faible
(30,100]	Excellent	Excellent	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible

Codes indiquant le degré de fiabilité des moyennes et des totaux

La SCHL utilise le c.v. pour déterminer le degré de fiabilité statistique des données estimatives sur les totaux et les loyers moyens. Pour que ces données soient publiées, il ne faut pas que le c.v. dépasse 10 %. En établissant la limite acceptable à ce niveau, on estime qu'un bon équilibre est atteint entre la nécessité de diffuser des données de qualité élevée et celle de ne pas publier des données jugées non fiables. Voici comment la SCHL détermine le degré de fiabilité des données (le c.v. est exprimé en pourcentage) :

a – Si le c.v. est supérieur à 0 et inférieur ou égal à 2,5, le degré de fiabilité est **excellent**.
b – Si le c.v. est supérieur à 2,5 et inférieur ou égal à 5, le degré de fiabilité est **très bon**.
c – Si le c.v. est supérieur à 5 et inférieur ou égal à 7,5, le degré de fiabilité est **bon**.
d – Si le c.v. est supérieur à 7,5 et inférieur ou égal à 10, le degré de fiabilité est **passable**.
** – Si le c.v. est supérieur à 10, le degré de fiabilité est **faible** (les données ne sont pas publiées)

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations :

↑ **correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique.**

↓ **correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique.**

– **indique que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.**

△**indique que la variation est significative sur le plan statistique**

DEFINITIONS

Immeuble ou ensemble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée au rez-de-chaussée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Immeuble ou ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée au rez-de-chaussée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qu'aucun autre locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant » ci-dessous).

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il est prêt à accueillir un nouveau locataire immédiatement.

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être compris ou non dans le loyer.

Roulement ou rotation : Un logement a connu un roulement de locataires s'il est occupé par un nouveau locataire ayant emménagé au cours des 12 derniers mois. Pour un même logement, il peut y avoir plus d'un roulement de locataires durant la même période de 12 mois.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leurs efforts et l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

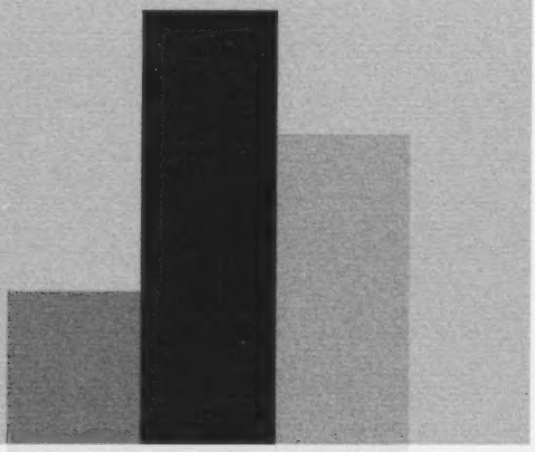
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64505_2016_A01